COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA
Provincia di Treviso

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Articolo 6
Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
"*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*"

Gennaio 2022

INDICE

1. OBIETTIVI E FINALITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE PER LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004. 3
2. CARATTERISTICHE E REQUISITI RICHIESTI PER LE PROPOSTE DI ACCORDO 4
3. GLI INTERVENTI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO 4
4. CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE 5
5. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO 6
6. ITER PROCEDURALE 7
7. CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE 8
ALLEGATI 9
NOTE RELATIVE ALLA MODALITÀ DI CALCOLO DEL PLUSVALORE I

1. OBIETTIVI E FINALITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE PER LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004.

L'Amministrazione comunale intende favorire accordi tra soggetti pubblici e privati, al fine di assumere nella pianificazione proposte di riqualificazione e rigenerazione urbana sostenibile di rilevante interesse pubblico e di supportare l'iniziativa privata, orientandola verso obiettivi di carattere collettivo in tempi prevedibili e certi, rafforzando la trasparenza, l'efficienza e l'efficacia dell'azione amministrativa, in coerenza con le disposizioni regionali di cui alla L.R. 14/2017.

Per selezionare le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, coerenti con gli obiettivi e con gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal P.I., il Comune attiva, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, anche nel caso in cui detti immobili siano in tutto o in parte di proprietà pubblica.

I criteri di seguito esplicitati, a cui devono uniformarsi i proponenti l'istanza di accordo pubblico-privato, costituiscono le linee guida per l'attività istruttoria dell'Amministrazione Comunale, che verrà svolta nel rispetto delle disposizioni stabilite dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e delle N.T.A. del P.A.T.; nella valutazione delle proposte di accordo si dovrà porre particolare attenzione all'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore.

La pianificazione territoriale e urbanistica dovrà privilegiare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.3 comma 2 e 3 della L.R. 14/2017.

Per la sussistenza del "rilevante interesse pubblico" è necessario il conseguimento di almeno uno degli obiettivi definiti all'art. 3 della L.R. 14/2017; verranno privilegiate le proposte che prevedono la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche, nonché la prestazione di servizi alla collettività.

Per una corretta ed equilibrata pianificazione, anche in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale, la proposta dovrà inserirsi armonicamente nel contesto ed estendersi anche ad aree contigue funzionalmente collegate e/o asservibili all'intervento.

A scopo informativo e ricognitivo, nonché per acquisire proposte di rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale avvia una procedura ad evidenza pubblica mediante la divulgazione sul sito istituzionale di apposito bando.

La presentazione delle proposte di accordo non impegna in alcun modo l'Amministrazione comunale e pertanto non può costituire presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

2. CARATTERISTICHE E REQUISITI RICHIESTI PER LE PROPOSTE DI ACCORDO

Le proposte:

- dovranno essere coerenti con il Documento programmatico del P.I., illustrato dal Sindaco nella seduta del Consiglio comunale del 18/10/2021;

- dovranno essere compatibili con i contenuti del P.A.T. e con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), con il programma delle opere pubbliche nonché con la pianificazione sovraordinata;

- dovranno ottemperare ai vincoli e alle prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o piani sovraordinati alla pianificazione comunale;

- dovranno fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata, necessaria per una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;

- nel caso riguardino aree non edificate, dovranno interessare contesti localizzati in continuità con l'edificato esistente o, in ogni caso, in ambiti fra quelli individuati dal PAT con possibilità di trasformazione;

- dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità ecologica e ambientale, favorendo il sistema delle connessioni a rete, degli spazi a verde e degli spazi aperti;

- dovranno porre attenzione alla permeabilità dei suoli, all'incidenza sull'ambiente e sul tessuto esistente per raggiungere un adeguato sviluppo urbano, senza creare pregiudizio alle previsioni di Piano e ad eventuali futuri interventi;

- potranno riguardare le aree strategiche di cui all'art. 19 delle N.T.O. allegate al P.I. vigente o la riconversione di ambiti degradati, nonché di elementi ed aree incongrue, con la corrispondente attribuzione di crediti edilizi da iscrivere nell'apposito registro o da collocare in ambiti opportunamente individuati.

3. GLI INTERVENTI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Il ricorso alla procedura degli accordi tra soggetti pubblici e privati implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di interesse pubblico, in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale, nel rispetto delle finalità di cui al p.to 1.

Tra gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare, senza pretesa di completezza, quelli inseriti nelle previsioni del Documento Unico di programmazione (DUP) o quelli riportati nel programma triennale delle opere pubbliche.

Il "rilevante interesse pubblico" dovrà perseguire almeno uno degli obiettivi definiti all'art.3 della L.R. 14/2017, prevedendo prioritariamente la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche o la prestazione di servizi alla collettività.

4. CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte di accordo saranno soggette a valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e gli elaborati grafici presentati saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.

L'amministrazione non potrà accogliere le proposte di accordo non rispondenti agli obiettivi strategici e ambientali del P.A.T. ed operativi del Documento del Sindaco, nonché ai criteri e modalità applicative definite nell'Avviso e nelle presenti Linee Guida.

Le proposte dovranno perseguire i seguenti principi:

- qualità urbana, paesaggistica ed architettonica, anche mediante il riordino e la riqualificazione del tessuto urbano consolidato, il miglioramento della viabilità e della qualità architettonica dei nuovi interventi;

- sostenibilità ambientale, anche mediante la limitazione del consumo di suolo e la preservazione e valorizzazione della qualità ambientale;

- fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico, ovvero contributo straordinario, conseguito, mediante la ponderazione del valore aggiunto, soppesando gli interessi pubblici e privati che la proposta determina considerando la capacità di innescare attività economiche e occupazione.

Si segnala che l'Amministrazione, nell'ambito della discrezionalità attribuitale in materia di scelte urbanistiche, potrà valutare il contributo straordinario, non esclusivamente in termini finanziari, ma considerando le complessive ricadute positive dell'intervento nel territorio, anche se non quantificabili a livello economico. Il contributo straordinario può anche essere ricompreso oltre che in opere anche in servizi.

Le proposte di accordo, qualora dovessero pervenire sulla medesima area ed indicare medesime opere, saranno soggette a valutazione comparativa da parte degli uffici competenti.

Saranno valutate preferibilmente le proposte che:

- interessano l'intera consistenza immobiliare (nel caso di interventi puntuali - l'intero edificio, mentre nell'ipotesi di complessi immobiliari-l'intero contesto);

- saranno predisposte d'intesa dal maggior numero di proprietari o aventi titolo;

- riguardano la rinaturalizzazione di aree anche occupate da opere incongrue, elementi di degrado e manufatti ricadenti su aree critiche (aree di tutela, fasce di rispetto, pericolosità idraulica e geologica, ecc.),

- puntano a valorizzare le preesistenze naturalistiche significative e le componenti della rete ecologica esistente, nonché l'introduzione di nuovi elementi volti a migliorare il contesto;

- prevedono la rivitalizzazione dei centri urbani esistenti, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione dell'edificato di valore storico-testimoniale ed ambientale;

- trattano la rivisitazione dell'edificato degradato, volta a riqualificare edifici esistenti con destinazioni d'uso non più coerenti con il contesto (dismessi o in via di dismissione o da

ricollocare), mediante opere di miglioramento della qualità urbana; l'attuazione potrà avvenire anche su parte dell'ambito o con distinti stralci funzionali;

- propongono un miglioramento delle infrastrutture e della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione dell'assetto viario negli ambiti interessati da criticità;

- interessano le aree strategiche di cui all'art. 19 delle N.T.O. allegate al P.I vigente;

La quantificazione del plusvalore, generato dalla proposta di accordo, dovrà essere determinato secondo le modalità del relativo allegato "Note relative alla modalità di calcolo del Plusvalore"; si dispone che il contributo straordinario a favore dell'Ente dovrà essere in misura pari o superiore al 50% del "plusvalore". In ogni caso l'Amministrazione comunale si riserva di considerare, nella valutazione delle proposte, anche le ricadute positive che le stesse possono assumere per il territorio non quantificabili sotto il profilo meramente economico.

A parità di "convenienza pubblica", verrà data precedenza alle proposte che prevedono l'incremento degli standard di qualità urbana ed ecologica, caratterizzati da un elevato livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale ed al contributo dato al riordino del tessuto urbano, allo sviluppo delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti e delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani.

5. PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le istanze dovranno essere presentate sull'apposita modulistica predisposta dall'Ente (Modello A, Allegati A1, A2, A3).

Le proposte di accordo possono essere presentate dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari e/o altri soggetti muniti di procura.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, le proposte dovranno essere presentate e sottoscritte da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura; qualora ciò non accada saranno in ogni caso valutate anche proposte presentate in maniera indipendente dai singoli aventi diritto, a condizione che esse costituiscano una risposta integrata e funzionale. In ogni caso l'accordo finale dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari o aventi diritto delle aree oggetto di intervento.

In capo ai soggetti proponenti, già al momento della presentazione delle proposte di accordo, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica Amministrazione.

Contenuti minimi delle proposte di accordo:

1. indicazione dei soggetti proponenti e dei relativi dati identificativi;
2. documentazione attestante la titolarità / disponibilità degli immobili oggetto della proposta;

3. individuazione degli ambiti di intervento su stralcio della Tav. 4 del P.A.T. in scala 1:10.000, su stralcio del P.I. vigente e planimetria catastale aggiornata in scala 1:2000;
4. relazione tecnica, formulata secondo l'allegato A1, con la descrizione della proposta progettuale, dell'inquadramento urbanistico e della contestualizzazione dell'intervento, evidenziando in particolare:
   - la coerenza della proposta con gli obiettivi impartiti dall'Amministrazione comunale;
   - il rilevante interesse pubblico della medesima in termini di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, in conformità ai criteri contenuti nelle linee guida;
   - determinazione preliminare del "plusvalore" generato dalla proposta di accordo e del contributo straordinario a favore dell'Ente, che dovrà essere in misura pari o superiore al 50% del "plusvalore". Qualora il "contributo straordinario" sia in tutto o in parte relativo alla realizzazione di opere dovrà essere esplicitato il costo sommario di realizzazione delle stesse;
   - i tempi di esecuzione, le modalità di attuazione e le garanzie sulle opere di O.O.U.U., sulle opere pubbliche e/o servizi previsti dall'accordo;
5. predisposizione della proposta mediante adeguati elaborati grafici esplicativi, redatti secondo l'allegato A2, comprensivi di indicazione relative alle consistenze volumetriche e delle destinazioni d'uso dello stato di fatto e di progetto, delle dotazioni a standard previste e, ove esistenti, delle aree pubbliche eventualmente interessate;
6. elaborato planivolumetrico, esplicativo della soluzione proposta;
7. ricevuta del pagamento tramite PAGOPA di Euro _____ (_____/___) di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. __ del _____ con la causale "Rimborso spese per oneri di istruttoria- Accordi", intestato a COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA;
8. Schema di accordo pubblico-privato, adeguatamente compilato e sottoscritto dal Proponente.

La documentazione prodotta dovrà consentire all'Amministrazione comunale l'adeguata divulgazione della proposta per perseguire gli obiettivi di trasparenza e partecipazione pubblica.

6. ITER PROCEDURALE

Le proposte per accordi pubblico/privato saranno presentate a seguito di pubblicazione di appositi avvisi, ad evidenza pubblica mediante la divulgazione sul sito istituzionale, in cui saranno riportati i termini e le modalità di presentazione. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare proposte ritenute di interesse ancorché presentate anticipatamente, fatta salva la necessità di conformare le stesse alle presenti linee guida; analogamente potranno essere valutate le proposte pervenute fuori termine, fatto salvo

che le stesse pervengano entro un termine congruo per essere valutate prima della deliberazione di Giunta Comunale.

L'iter procedurale per il recepimento delle proposte di accordo nello strumento urbanistico comunale è schematicamente riassumibile nelle seguenti fasi:

1. pubblicazione dell'avviso pubblico - manifestazione di interesse redatto in coerenza con le linee guida;
2. presentazione delle proposte di accordo nei termini e con le modalità previste nell'avviso;
3. valutazione ed istruttoria delle proposte di accordo pervenute;
4. valutazione da parte della Giunta Comunale con atto formale che dovrà esprimersi in merito all'accoglimento o alla conclusione con determinazione negativa delle proposte;
5. conclusione e formalizzazione delle proposte, previa integrazione della documentazione necessaria alla formalizzazione dell'accordo;
6. approvazione in Consiglio Comunale delle proposte di accordo;
7. adozione in Consiglio Comunale della variante urbanistica che recepisce l'accordo;
8. Approvazione in Consiglio Comunale della variante urbanistica che rende attuabile l'accordo.

Nel corso istruttorio delle proposte, si potranno richiedere ulteriori documenti o precisazioni che potranno essere fornite anche mediante audizione, ai fini di una migliore comprensione, valutazione e affinamento delle proposte formulate, con particolare riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla definizione dell'ambito di intervento proposto;
- all'effettiva disponibilità e valore del patrimonio pubblico eventualmente ricompreso nell'ambito;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla valutazione della congruità economica dell'intervento, che potrà essere attestata anche mediante perizia giurata;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo, anche in relazione alla sostenibilità economica del complessivo intervento proposto.

7. CONCLUSIONE E FORMALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte selezionate dalla Giunta Comunale verranno corredate, prima dell'adozione dello strumento di pianificazione, da schema di convenzione finalizzato alla conclusione dell'accordo pubblico-privato secondo quanto predisposto dall'Amministrazione Comunale, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti.

Gli elaborati urbanistici da allegare all'accordo saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.

Prima dell'approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale, la ditta proponente dovrà sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa dell'accordo, con allegata la scheda di variante sottoscritta per accettazione, nonché depositare agli atti regolare polizza fideiussoria a garanzia degli impegni assunti; la mancata presentazione della documentazione prevista entro i termini disposti dall'Amministrazione Comunale non consentirà di procedere con l'approvazione della variante urbanistica relativa all'accordo.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. In particolare si evidenzia che l'accordo costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e che sarà introdotto con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Entro i termini convenuti nell'accordo e comunque non oltre 12 mesi dall'entrata in vigore dell'accordo, il Proponente si obbliga alla corresponsione del contributo straordinario pattuito o alla presentazione degli elaborati necessari ad attuare le opere a contributo straordinario previste.

La mancata presentazione della documentazione attuativa dell'accordo entro i termini disposti o la violazione o il mancato rispetto degli impegni assunti nella convenzione urbanistica farà decadere l'accordo e conseguentemente l'Amministrazione comunale potrà procedere all'annullamento delle previsioni urbanistiche introdotte.

ALLEGATI

- Modello A: Fac-simile istanza per la formulazione di proposta finalizzata alla conclusione di accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- Allegato A1: Schema relazione illustrativa per proposta finalizzata alla conclusione di accordi pubblico-privati ex art. 6 della L.R. 11/2004;
- Allegato A2: Schema Urbanistico tipo per proposta finalizzata alla conclusione di accordi pubblico-privati ex art. 6 della L.R. 11/2004;
- Allegato A3: Schema di accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. 11/2004.

NOTE RELATIVE ALLA MODALITÀ DI CALCOLO DEL PLUSVALORE

Il plusvalore rappresenta il beneficio che le trasformazioni urbanistiche generano attraverso la modifica delle previsioni edificatorie da una determinata situazione ad un'altra più favorevole.

Per la determinazione dei valori si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, confrontate con valori di mercato di compravendite effettuate nel territorio.

L'entità del plusvalore è data dal valore di mercato dei beni post trasformazione, a cui vanno detratti il valore degli immobili o terreni prima della trasformazione urbanistica ed i relativi costi necessari alla trasformazione.

$$Pv = Vf – (Ca + Cc + St + On + Sg + Unp)$$

laddove:

Pv= plusvalore

Vf= valore finale

Ca = costo dell'area

Cc = costo di costruzione

St = spese tecniche

On = oneri concessori

Sg = spese generali

Unp = utile normale del promotore

Con la finalità di ridurre eventuali letture interpretative delle variabili in gioco, si riportano di seguito le specificazioni delle voci componenti la formula di calcolo, allineando le stesse a quanto già definito per la determinazione dei criteri di calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 Lett. D-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Pv = Plusvalore

Rappresenta il plus valore per effetto della realizzazione dell'intervento.

Vf = valore finale

Rappresenta il valore commerciale del bene risultante dal processo di trasformazione, determinato dal valore di mercato medio (€/mq) per la dimensione del bene (mq).

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito andrà distinto secondo le varie destinazioni riferito ai valori di mercato indicati nelle tabelle OMI, con particolare riferimento alle quotazioni dell'ultimo semestre disponibile, ovvero il primo semestre 2021.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni

ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Nella determinazione del valore finale deve essere preso come riferimento il valore OMI riferito allo stato conservativo OTTIMO, trattandosi di nuove edificazioni o ristrutturazioni; conseguentemente qualora le tabelle OMI non riportino lo stato OTTIMO, il valore di riferimento OMI dovrà essere ragguagliato alle percentuali riportate nella tabella seguente:

- Valore OMI con stato conservativo OTTIMO: 100% del valore riportato nelle tabelle OMI;

- Valore OMI con stato conservativo NORMALE: 75% del valore riferito allo stato conservativo "OTTIMO";

- Valore OMI con stato conservativo SCADENTE: 50% del valore riferito allo stato conservativo "OTTIMO";

Ad esempio: qualora la tabella indichi lo stato conservativo "NORMALE", il valore di riferimento per determinare il valore finale sarà pari a:

valore "NORMALE"(indicato in tabella OMI) diviso per 75 e moltiplicato per 100

Per gli immobili a destinazione commerciale, il giudizio "OTTIMO"/ "NORMALE" /"SCADENTE" è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Qualora nelle tabelle OMI non sia reperibile l'esatta tipologia dell'immobile si opera per analogia (es. negozio/ attività commerciale…. ufficio/direzionale…capannone/produttivo).

Ca = costo dell'area

Rappresenta il valore di mercato dell'area pre-intervento.

Il valore iniziale del bene è quello corrispondente alla classificazione urbanistica e/o allo stato anteriori alle opportunità di trasformazione determinate dal PI.

Qualora l'intervento preveda il recupero di eventuali fabbricati esistenti, attraverso il mantenimento delle strutture in essere, il valore dell'immobile prima dell'intervento di trasformazione concorre alla quantificazione del valore dell'area. In questo caso il costo dell'area equivale al valore del fabbricato cui va sommato il valore della restante area esterna alla pertinenza del fabbricato o dei fabbricati.

Il valore convenzionale delle aree viene stimato a partire dalla capacità insediativa della zona, sulla scorta delle carature definite dallo strumento urbanistico vigente.

La capacità insediativa, convertita in superficie lorda di pavimento (slp) e relazionata alla destinazione d'uso autorizzabile dalla pianificazione comunale vigente, consente l'applicazione dei valori *OMI.* In questo modo è possibile calcolare il valore di mercato del patrimonio edilizio esistente o potenzialmente insediabile sull'area oggetto di valutazione.

Per le aree edificabili incluse nel perimetro del consolidato, il costo dell'area (Ca) ha generalmente un'incidenza percentuale sul valore finale del bene (Vf) che oscilla tra il 10% ed il 30%.

Cc = costo di costruzione

Rappresenta il costo relativo alla realizzazione di strutture, finiture e impianti; si ottiene moltiplicando la superficie per il costo a mq documentato in relazione alle tipologie e alle caratteristiche e certificato da professionista qualificato.

St = spese tecniche

Rappresentano gli oneri professionali per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, spese relative a pareri, autorizzazioni o stime, ecc.

Generalmente i costi relativi alle spese tecniche incidono per una quota pari al 10% del costo di costruzione.

On = oneri concessori

Rappresentano gli oneri di urbanizzazione e il contributo legato al costo di costruzione, riferito alle tabelle consultabili sul sito internet comunale nella pagina Edilizia Privata.

Sg = spese generali

Rappresentano i costi eventualmente previsti per demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc., riferiti preferibilmente al prezzario Regionale o altre specifiche fonti ufficiali.

Unp = utile normale del promotore

Rappresenta il profitto lordo del promotore. In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa, si può considerare come profitto lordo del promotore un valore compreso tra il 15% e il 20% del valore del prodotto finito (Ca + Cc + St + On + Sg).